

AFFAIRE N° 6. - Participation au Fonds d'Equipement pour l'Alimentation en eau de la Ville de Saint-Denis.  
Exonération au profit de certains investisseurs.

LA SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération du 23 Juillet 1970, vous avez institué une participation au Fonds d'Equipement pour l'Alimentation en Eau. Cette participation est demandée aux lotisseurs ou constructeurs de plus de 4 logements ou de plus de 4 tranches de 300 m<sup>2</sup> de bureaux ou commerces, à raison de 50 000 Frs par logement ou tranche de 300 m<sup>2</sup>.

Deux lacunes sont apparues à l'usage entraînant des difficultés d'interprétation : il n'est pas précisé si l'on doit additionner logements et tranches de bureaux, ni s'il faut tenir compte des fractions de tranches de bureaux lorsque la superficie totale des bureaux ne correspond pas à un nombre entier de tranches.

Je vous demande donc :

- 1° - de préciser que pour chaque projet on additionnera tranches de bureaux et logements ;
- 2° - d'indiquer le mode de calcul qui vous semble le plus juste lorsqu'il n'y a pas un nombre entier de tranches.

D'autre part, de même que le 29 Mars 1972, vous avez exonéré de la patente les industriels et commerçants, sous certaines conditions, pour favoriser leur implantation à Saint-Denis, je vous propose d'exonérer les industries du paiement de la participation au Fonds d'Equipement pour l'Alimentation en Eau.

Cette exonération serait accordée aux entreprises industrielles qui obtiendraient l'agrément ministériel déjà requis pour l'exonération de la patente.

Si vous êtes d'accord sur ce principe, son point de départ pourrait être fixé au 1er Janvier 1973.

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

*La Commission des Finances a donné l'avis suivant ; elle propose :*

- " 1° - de considérer que les tranches de 300 m<sup>2</sup> de bureaux et les logements s'additionnent.  
" ex : un promoteur construisant 600 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 logements sera sou-  
" mis à la participation au Fonds d'Equipement pour l'alimentation en eau.  
" 2° - lorsque le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux ne correspond pas à des tranches  
" exactes de 300 m<sup>2</sup>, le nombre de m<sup>2</sup> pris en considération pour le paiement de cette  
" participation sera arrondi au multiple de 300 m<sup>2</sup> inférieur.  
" 3° - d'accorder aux industries agréées l'exonération de la participation  
" au Fonds d'Equipement pour l'alimentation en eau, avec effet rétroactif au 1er  
" Janvier 1973."

Il y a donc là trois questions qui sont posées.

Tout d'abord, quelle attitude prendre devant un promoteur qui fait à la fois des bureaux et des Logements ? La Commission des Finances a donné un exemple. Jusqu'à maintenant, nous demandons 50 000 Frs par logement ou tranche de 300 m<sup>2</sup> c'est-à-dire, en fait, pour 4 logements et au-dessus et aussi pour plus de 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux ou de commerce. Quand le nombre est un multiple de 300, cela ne pose guère de problème. On additionne donc bureaux et logements.

Une question se pose quand le nombre de m<sup>2</sup> construits de bureaux se trouve être un nombre qui ne soit pas un multiple de 300 m<sup>2</sup>. A ce moment, fallait-il considérer qu'une fois la tranche commencée, il fallait faire payer pour la totalité, fallait-il que ce soit pour la moitié, etc ... Votre commission des finances propose la solution suivante : "lorsque le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux ne correspond pas à des tranches exactes de 300 m<sup>2</sup>, le nombre de m<sup>2</sup> pris en considération pour le paiement de cette participation sera arrondi au multiple de 300 m<sup>2</sup> inférieur."

M. GERARD. - La première décision était quand même 4 logements ou alors 1 200 m<sup>2</sup>. Un problème se posait quand un constructeur faisait 3 logements et des bureaux. Il ne tombait alors dans aucune des deux tranches. Maintenant, nous additionnons. Mais, dans le cas où il fait 1 250 m<sup>2</sup> de bureaux, il retombe dans une tranche de 300 m<sup>2</sup>.

M. RIVIERE. - Si vous tombez dans la tranche inférieure, les promoteurs se débrouilleront pour ne pas payer.

LE MAIRE. - Vous parlez des sociétés qui construisent des logements et qui doivent donner une participation, soit en espèces, soit en nature aux Collectivités Locales. Ici, c'est un autre problème. Nous avons décidé, dans ce Conseil, que, lorsqu'un promoteur construisait 4 logements, il devait donner une participation de 50 000 Frs par logement. Pour 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux, il devait donner également 50 000 Frs par tranche de 300 m<sup>2</sup>. Les promoteurs ont contourné le problème. Ils ne faisaient que 3 logements et 250 m<sup>2</sup> de bureaux. Ils ne tombaient alors ni dans la tranche des bureaux, ni dans celle des logements. Ce que nous vous proposons, c'est, en fait, d'additionner bureaux et logements, en m<sup>2</sup>.

Quelqu'un qui ferait 3 logements et 300 m<sup>2</sup> de bureaux serait donc soumis à la participation.

M. RIVIERE. - Mais il ne paierait que pour 300 m<sup>2</sup>, c'est ce qui n'est pas bon.

M. TESSIER. - Du moment qu'il n'arrive pas à 600 m<sup>2</sup>, il ne paie que pour 300 m<sup>2</sup>.

M. RIVIERE. - Si le promoteur fait 500 m<sup>2</sup>, il doit payer la tranche de 300 m<sup>2</sup> et payer ensuite une deuxième tranche.

LE MAIRE. - C'est une formule, mais on peut aussi faire payer au pourcentage exact.

Mme ROCHE. - Ce serait peut-être plus juste.

M. RIVIERE. - Comme cela a été présenté, tout à l'heure, le promoteur échapperait à chaque fois au paiement.

M. GERARD. - Celui qui construit un immeuble de 2 logements ne paie rien. On ne paie la taxe que lorsqu'il y a 4 logements, 50 000 Frs par logement, soit 200 000 Frs, ou alors par 4 tranche de 300 m<sup>2</sup> de bureaux. Cela fait également 200 000 Frs.

M. TESSIER. - Le promoteur s'arrangera toujours pour payer en-dessous, jusqu'au jour où l'on transformera les bureaux en appartements. S'il n'y avait pas de précédent, je ne ferai pas la remarque.

M. RIVIERE. - Pourquoi ne paie-t-on pas par m<sup>2</sup> ? Il n'y aurait alors de difficulté pour personne.

M. GERARD. - Les besoins en eau d'un bureau sont bien inférieurs aux besoins en eau d'un logement. Ce serait peut-être injuste.

M. RIVIERE. - Cela dépend du nombre de personnes que vous avez dans le bureau.

M. TESSIER. - De toute façon, nous avons bien vu des séchoirs transformés en appartements !

LE MAIRE. - Il s'agit, en fait de 4 logements ou 4 tranches de 300 m<sup>2</sup> de bureaux. A partir de ce moment, le promoteur paie 50 000 Frs soit par logement, soit par 300 m<sup>2</sup>. Quand il fait 4 logements, il paie 200 000 Frs. S'il fait 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux, il paie aussi 200 000 Frs.

M. GERARD. - Celui qui faisait 3 logements et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux ne payait rien, mais nous ne pouvons pas pénaliser pour autant le petit qui construit un appartement ou une villa.

LE MAIRE. - Ce que propose la commission des finances, c'est diviser les m<sup>2</sup> de bureaux en autant de fois 300 m<sup>2</sup>. Si le promoteur fait, par exemple, 3 logements, plus 600 m<sup>2</sup> de bureaux, cela fera en tout, considéré en logements, 5 logements. Il paiera donc sur 5 logements alors qu'auparavant, il ne payait rien. Autrement dit, on fait correspondre 300 m<sup>2</sup> de bureaux à un logement. C'est pour cela que la Commission des Finances propose d'arrondir la participation au multiple de 300 m<sup>2</sup> inférieur.

Admettez-vous cela ou faites-vous une autre proposition ? Cela peut aussi se compter au m<sup>2</sup>.

Toutefois, nous pouvons déjà essayer ce système. Aucune décision, ici, ne peut être définitive en la matière. Il s'agit d'améliorer au fil des années notre décision. S'il y a encore d'autres abus, d'ici un an ou deux, nous pourrions toujours revenir sur notre position et la changer.

M. GERARD. - Dans le cas où quelqu'un demande à modifier un bureau en logement, il faut quand même une autorisation - sauf construction illicite - et, à ce moment, nous pourrions toujours demander la taxe d'équipement.

LE MAIRE. - Nous allons donc essayer la formule n° 2. Nous aurons un rapport de l'Équipement à ce sujet et, si le rapport est favorable, nous continuerons dans cette voie. S'il ne l'est pas, nous aviserons.

La troisième proposition est la suivante : *"accorder aux industries agréées l'exonération de la participation au Fonds d'Équipement pour l'Alimentation en Eau avec effet rétroactif au 1er Janvier 1973."*

Nous avons déjà décidé, dans ce Conseil, que les industries qui viendraient s'installer à Saint-Denis seraient exonérées de la patente les premières années, auraient un pourcentage à payer la quatrième année et, au bout de 5 ans, paieraient la patente complète, à condition d'être agréées.

Par analogie, je vous demande également d'exempter du paiement de la participation au Fonds d'Équipement pour l'alimentation eau de la Ville ces mêmes industries. Cela attirerait les industries éventuelles.

Mme ROCHE. - Combien d'industries ont déjà répondu à cette invitation ?

LE MAIRE. - Trois nouvelles industries se sont installées à Saint-Denis.

Mme ROCHE. - C'est peu.

M. GERARD. - Il y a de la concurrence ailleurs car les terrains y sont moins chers.

LE MAIRE. - Dans toute l'île, il ne s'est pas installé 10 industries nouvelles en un an.

M. RIVIERE. - Ce qui effraye les industriels c'est que Saint-Denis a toujours été considéré, sur tous les plans, comme "le cobaye" du département.

LE MAIRE. - Il est évident que tous les services se trouvent à Saint-Denis et que tous les contrôles s'y font d'une manière plus rigoureuse. En fait, il y a une tendance, du côté de l'Administration, à écarter un peu de la capitale les industries, pour essayer d'équilibrer la population du département, d'où la tendance à mettre quelques usines à Saint-Pierre. Mais, cela ne nous empêche pas quand même d'avoir certaines usines intéressantes, en particulier pour les emplois.

M. RIVIERE. - C'est souhaitable.

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, je mets la question aux voix.

A l'unanimité, le Conseil Municipal adopte les propositions de la Commission des Finances, savoir :

1° - considérer que les tranches de 300 m2 de bureaux et les logements s'additionnent ;

2° - lorsque le nombre de m2 de bureaux ne correspond pas à des tranches exactes de 300 m2, le nombre de m2 pris en considération pour le paiement de cette participation sera arrondi au multiple de 300 m2 inférieur ;

3° - d'accorder aux industries agréées l'exonération de la participation au Fonds d'Equipement pour l'Alimentation en eau avec effet rétroactif au 1er Janvier 1973.

Lu  
Saint-Jeans le 10 Août 1973  
Pour le Maire  
Le Secrétaire Général  
M. S. Brauet  
Pour copie certifiée conforme  
Le Directeur des Affaires Financières  
R. Lesygn